



# 決算説明会

2019年10月期 第二四半期（2018年11月1日～2019年4月30日）

株式会社アールエイジ

あったらいいな こんなマンション  
空間 Kukan Creation Consulting

3248 [www.early-age.co.jp](http://www.early-age.co.jp)

## 1 2019年10月期 第二四半期決算概要（連結）

決算サマリー .....	4
貸借対照表 キャッシュフロー計算書 .....	5

## 2 2019年10月期 第二四半期決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況 .....	7
売上高に占める各セグメントの構成比率 .....	8
1. 不動産管理運営事業①～⑥ .....	9～14
2. 不動産開発販売事業① .....	15
〃    ② [販売実績①～②] .....	16～17
3. 不動産仲介コンサル事業 .....	18

## 3 2019年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2019年10月期第二四半期業績計画 .....	20
2019年10月期第二四半期管理戸数・販売活動計画 .....	21
1. 不動産管理運営事業①～⑥ .....	22～27
2. 進行中プロジェクト事例 .....	28
3. 株主還元について .....	29

## 4 会社概要

会社概要 .....	31
問い合わせ先 .....	32



1

2019年10月期

第二四半期決算概要(連結)

## 決算サマリー

【前期比】 不動産開発販売事業の物件単価の減少により、売上高は下回った。  
営業利益、経常利益及び当期純利益は上回った。

単位：百万円	対計画 比較		対前期比
	2018年10月期 第二四半期 (前期)	2019年10月期 第二四半期 (実績)	
売上高	2,483	2,010	-19.1%
営業利益	374	394	+5.1%
経常利益	349	365	+4.5%
当期純利益	231	235	+1.9%

## 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2018年10月期	2019年10月 第二四半期	増減	備考
流動資産	5,993	6,438	445	
現金及び預金	1,585	1,668	82	
販売用不動産	3,189	3,994	805	+ 賃貸事業用マンション5棟64室（完成振替）、同1棟42室（固定資産より振替） - 介護付有料老人ホーム及び賃貸事業用マンション1棟8室（売却）
仕掛販売用不動産	1,122	697	-424	+ 開発プロジェクト用土地仕入（1棟11室予定） - 賃貸事業用マンション5棟64室（完成振替）
その他	97	79	-18	
固定資産	4,752	4,925	173	+ 開発プロジェクト用土地仕入（1棟14室予定） - 賃貸事業用マンション1棟42室（棚卸資産へ振替）
資産合計	10,745	11,363	618	
負債合計	7,631	8,068	436	
流動負債	1,149	1,127	-21	短期借入金の減少（PJつなぎ融資から長期借入振替）
固定負債	6,482	6,941	458	長期借入金の増加（開発プロジェクト用土地仕入及び工事進捗）
純資産	3,113	3,295	181	当期利益
負債・純資産合計	10,745	11,363	618	

単位：百万円	2018年10月 第二四半期	2019年10月 第二四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	380	88	-291	開発プロジェクト用土地仕入及びPJ工事進捗により減少
投資活動によるキャッシュフロー	-360	-401	-41	新規開発プロジェクト用土地仕入の増加
財務活動によるキャッシュフロー	495	395	-100	長期借入金の返済による減少
現金及び現金同等物の期末残高	1,629	1,618	-11	

自己資本比率推移 単位：%	14年10月期	15年10月期	16年10月期	17年10月期	18年10月期	19年10月 第二四半期
	30.8	29.6	28.7	29.6	29.0	29.0



2

2019年10月期

第二四半期決算セグメント別概況（連結）

## セグメント別概況

単位：百万円	2018年10月期 第二四半期 (実績)	2019年10月期 第二四半期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	2,483	2,010	—	−19.1%
不動産管理運営	1,385	1,412	—	2.0%
不動産開発販売	1,047	541	—	−48.3%
不動産仲介コンサル	51	55	—	8.2%
営業利益	374	394	19.6%	5.1%
不動産管理運営	250	237	16.8%	−5.1%
不動産開発販売	190	221	40.9%	16.1%
不動産仲介コンサル	6	11	21.3%	71.0%

## 売上高に占める各セグメントの構成比率 (2019年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2018年10月期 第二四半期	構成比	2019年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,483	100.0%	2,010	100.0%
● 不動産管理運営	1,385	55.8%	1,412	70.3%
● 不動産開発販売	1,047	42.2%	541	27.0%
● 不動産仲介コンサル	51	2.0%	55	2.7%

### 不動産管理運営事業 70.3%

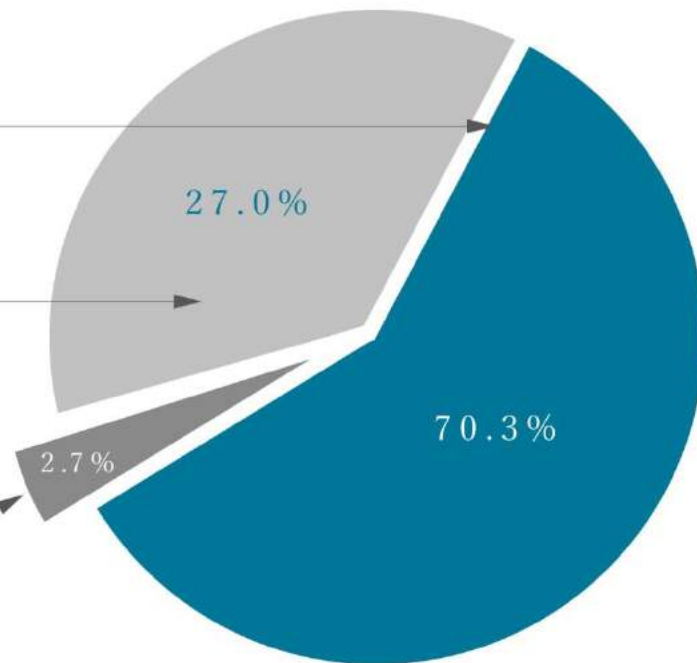
賃料売上（自社所有 / サブリース）  
管理手数料売上（集金管理）及びその関連事業全般

### 不動産開発販売事業 27.0%

賃貸事業用マンションおよび  
土地・戸建等の企画開発販売

### 不動産仲介コンサルティング事業 2.7%

賃貸・売買仲介





## 1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

	2018年10月期 (実績)	2019年10月期 第二四半期(実績)	前期比
自社所有	544室	554室	+10室
サブリース・一般管理	4,327室	4,231室	-96室
合計室数	4,871室	4,785室	-86室
駐車場	2,757台	2,674台	-83台

## 1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例1)



西麻布プロジェクト

東京メトロ日比谷線

広尾駅 徒歩7分

鉄筋コンクリート造

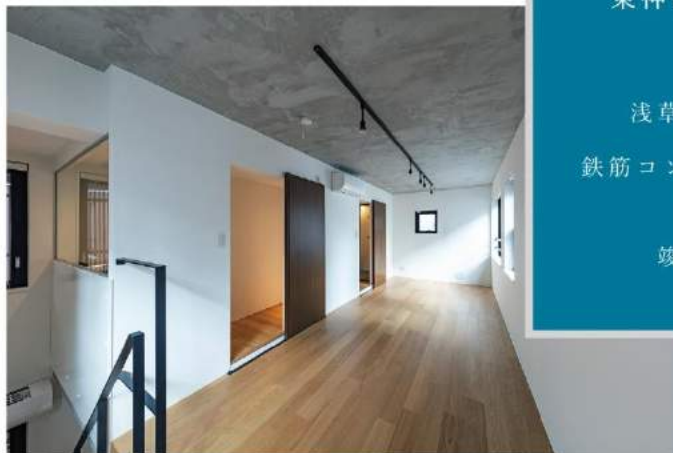
4階建地下1階

住居13室

竣工 2019.01



## 1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例2)



東神田プロジェクト

JR

浅草橋駅 徒歩4分

鉄筋コンクリート造5階建

住居11室

竣工 2019.03





## 1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例3)



浅草橋IVプロジェクト

JR

浅草橋駅 徒歩1分

鉄筋コンクリート造4階建

住居16室

竣工 2019.03



## 1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例4)



参宮橋プロジェクト

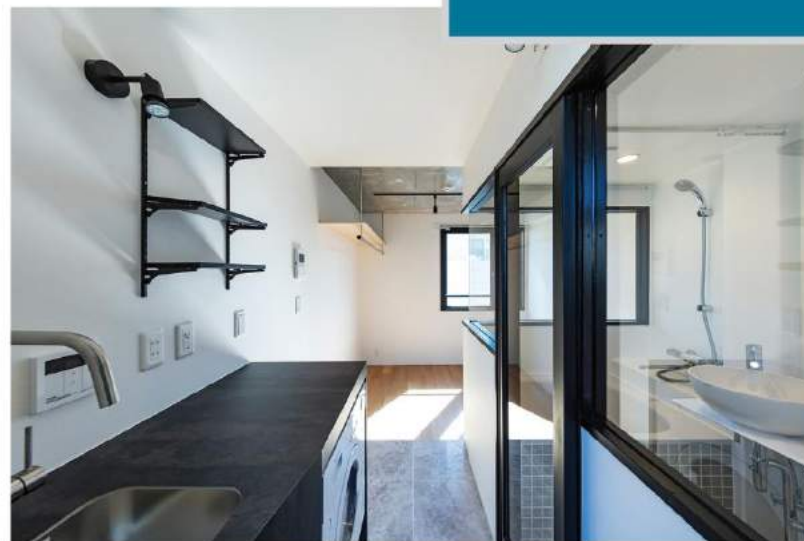
小田急線

参宮橋駅 徒歩7分

鉄筋コンクリート造3階建

住居17室

竣工 2019.03



## 1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例5)



泉岳寺プロジェクト

都営浅草線

泉岳寺駅 徒歩2分

鉄筋コンクリート造4階建

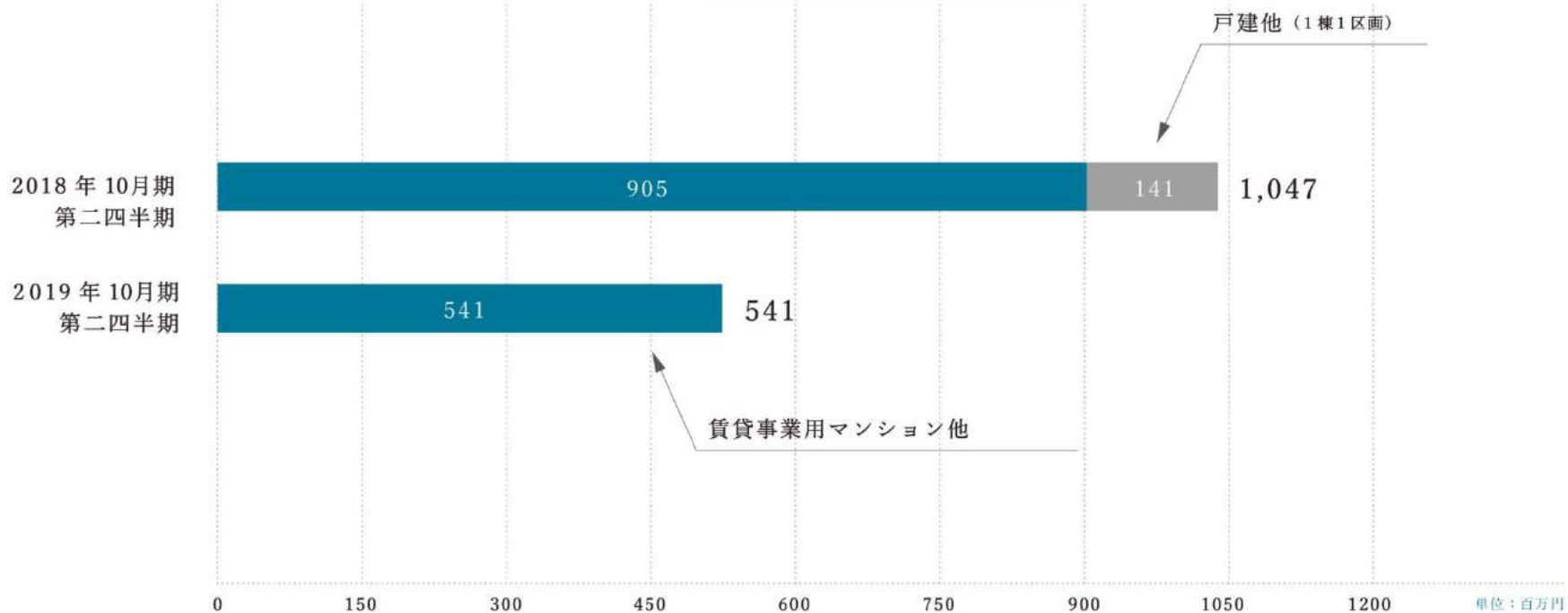
住居14室

竣工 2019.04



## 2. 不動産開発販売事業 ① (売上高内訳推移)

販売内訳推移	2018年10月期 第二四半期	2019年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション等	1棟127室	1棟8室
● 介護付有料老人ホーム	—	1棟



## 2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績 1)



リアンレーヴ東船橋

京成本線

船橋競馬場駅 徒歩3分

介護付有料老人ホーム

1棟



## 2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績 2)



TA5166

JR

浅草橋駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造4階建  
住居8室



### 3. 不動産仲介コンサル事業（売上高内訳）

単位：百万円	2018年10月期 第二四半期	2019年10月期 第二四半期
賃貸仲介関連（※）	50	51
売買仲介	1	4

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



3

2019年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

## 2019年10月期第二四半期 業績計画

売上高：3,710 百万円      経常利益：400 百万円

単位：百万円	2019年10月期 第二四半期（実績）	2019年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	2,010	3,710	54.2%
不動産管理運営事業	1,412	2,932	48.2%
不動産開発販売事業	541	677	80.0%
不動産仲介コンサル事業	55	100	55.0%
営業利益	394	461	85.4%
経常利益	365	400	91.2%
当期純利益	235	261	90.1%

## 2019年10月期第二四半期 管理戸数・販売活動計画

		2019年10月期 第二四半期(実績)	2019年10月期 (計画)	
自社所有		554室	655室	-101室
サブリース・一般管理		4,231室	4,327室	-96室
合計室数		4,785室	4,982室	-197室
管理台数 駐車場		2,674台	2,757台	-83台
売却物件数	賃貸事業用マンション	2棟8室	4棟38室	-2棟30室



荒木町プロジェクト

東京メトロ丸の内線  
四谷三丁目駅 徒歩5分  
鉄筋コンクリート造4階建  
住居24室  
竣工 2019.06（予定）





清澄白河Ⅱプロジェクト

東京メトロ半蔵門線  
清澄白河駅 徒歩4分  
鉄筋コンクリート造  
5階建 住居18室  
竣工 2019.09（予定）



恵比寿Ⅱプロジェクト

JR線

恵比寿駅 徒歩10分

鉄筋コンクリート造

8階建 店舗1室・住居14室

竣工 2019.10（予定）





市ヶ谷九段プロジェクト

JR

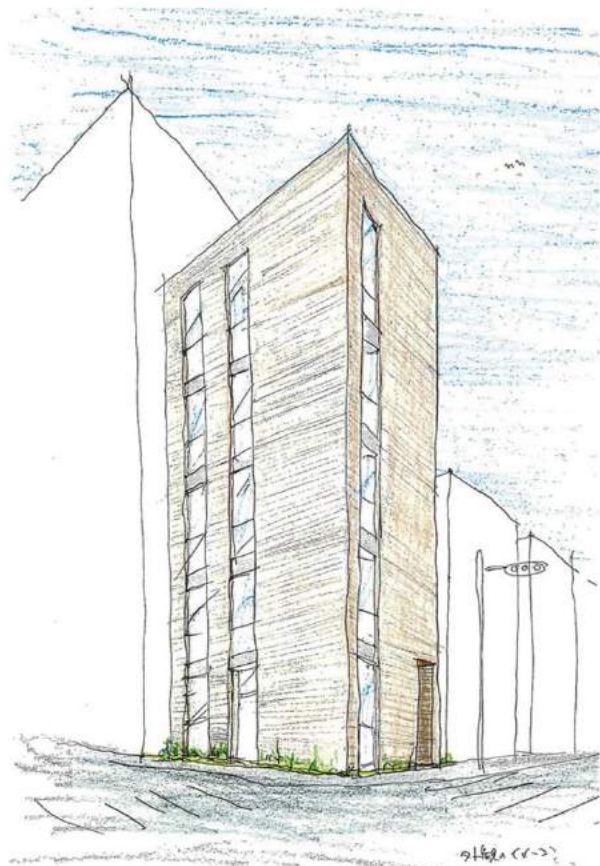
市ヶ谷駅 徒歩7分

鉄骨造

10階建地下1階

店舗2・事務所9室

竣工 2019.10(予定)



勝どきプロジェクト

都営大江戸線  
勝どき駅 徒歩5分

鉄筋コンクリート造  
5階建

住居10室

竣工2020年（予定）



森下Ⅲプロジェクト

都営大江戸線  
森下駅 徒歩3分

鉄筋コンクリート造  
5階建・住居13室

竣工 2020年（予定）

## 4. 進行中プロジェクト事例

### 矢来町 PJ

東京メトロ東西線  
神楽坂駅 徒歩 2 分  
鉄筋コンクリート造  
3 階建・住居 11 室  
竣工 - 時期未定

### 五反田 PJ

JR  
五反田駅 徒歩 5 分  
鉄筋コンクリート造  
5 階建・住居 14 室  
竣工 - 時期未定



## 5. 株主還元について

当社は、株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置づけており、配当政策については中長期的な事業計画に基づき、企業体質の強化と将来の事業展開の為の内部留保の充実を図るとともに業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

単位：円	基準日	2015年 10月期	2016年 10月期	2017年 10月期	2018年 10月期	2019年 10月期(予定)
1株当たり配当金	第二四半期末	8.50	8.50	11.00	13.00	14.00
	期末	10.00	12.50	14.00	17.00	11.00
	合計	18.50	21.00	25.00	30.00	25.00
配当性向 連結		23.9%	23.9%	25.5%	25.2%	30.4%

4

会社概要

## 会社概要

会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	167,208,700円(2019年4月末現在)
代表者	代表取締役 向井山達也
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(6)第5209号
建設業免許	1級建築士事務所設立認可
本社所在地	東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階
従業員数(連結)	33名 他契約社員・パートアルバイト等21名
事業内容	①不動産管理運営事業 ②不動産開発販売事業 ③不動産仲介コンサル事業
事務所	1事業部 + 3店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 船橋店 / 松戸店)
連結子会社	(株)アールエイジ・テクニカル・サービス (100%出資)



EARLY AGE



株式会社アールエイジ

管理本部 経営企画担当

tel: 03-6866-5678 / fax: 03-5575-5591 / mail: [ir@early-age.co.jp](mailto:ir@early-age.co.jp)

本資料に記載された業績予想ならびに将来予測は、資料作成時点で入手可能な情報に基づき判断した予想であり、不確実な要素を含んでいます。

実際の業績は、様々な要因及び業況の変化により、掲載されている予想とは大きく異なる可能性があることをご了承ください。

本資料及びデータの無断転用はご遠慮ください。